



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण प्राधिकृत प्रकाशन

वर्ष ३, अंक ३९]

शनिवार, जून १७, २०१७/ज्येष्ठ २७, शके १९३९

[पृष्ठे १५, किंमत : रुपये १८-००

स्वतंत्र संकलन म्हणून फाईल करण्यासाठी प्रत्येक विभागाच्या पुरवणीला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

भाग एक-अ—नागपूर विभागीय पुरवणी

(भाग ४-ब मध्ये प्रसिद्ध करण्यात आलेले आहेत त्यांव्यतिरिक्त) केवळ नागपूर विभागाशी संबंधित असलेले महाराष्ट्र जिल्हा परिषदा व पंचायत समित्या, ग्रामपंचायती, नगरपालिका बरो, जिल्हा नगरपालिका, प्राथमिक शिक्षण व स्थानिक निधी लेखापरीक्षा अधिनियम या अन्वये काढण्यात आलेले आदेश व अधिसूचना.

भाग १-अ (असा.)(ना.वि.पु.) म.शा.रा.अ.क्र. १२१.

आयुक्त, महानगरपालिका, यांजकडून

क्र. नामपा-ई.ओ.-३३२(३२९)-२०१७.—

महानगरपालिकेच्या मालकीच्या मालमत्तेच्या विनियोगाबाबत महानगरपालिका अधिनियम, १९४८ मधील कलम ७९ मध्ये तरतुदी समाविष्ट करण्यात आलेल्या आहेत.

उपरोक्त तरतुदीनुसार महानगरपालिकेच्या जागा/मालमत्ता यांचे विनियोग करण्याकरीता मा. आयुक्त, स्थायी समिती व महानगरपालिकेच्या मान्यतेने स्थावर मालमत्तेचा विनियोग करण्यासंबंधी नमुद आहे.

म.न.पा. अधिनियमातील कलम ४५८ (४३) नुसार मनपा मालमत्ता संरक्षण (Protection) करिता उपविधी बाबतची तरतुद आहे. तसेच म.न.पा. अधिनियमातील कलम ४६० नुसार प्रारूप उपविधी आम जनतेसाठी अवलोकनार्थ, सुचना-हरकती साठी शासकीय राजपत्र तथा स्थानिक वृत्तपत्रामध्ये प्रसिद्ध करण्याबाबतची तरतुद आहे.

महानगरपालिकेच्या दि. ०६-१०-२०१६ रोजी भरलेल्या स्थगित साधारण सभेमध्ये ठराव क्र. ३३१ अन्वये महानगरपालिकेच्या शिक्षण विभाग, स्थावर विभाग, बाजार विभाग, नगर रचना विभाग व इतर विभागाचे अधिनस्त असलेल्या महानगरपालिकेच्या मालकीच्या मालमत्तांचा विनियोग करण्याबाबत एकसुत्रता असावी व यापासून महानगरपालिकेला आर्थिक उत्पन्न प्राप्त व्हावे यादृष्टीने सर्व विभागांशी संबंधित “नागपूर महानगरपालिकेच्या मालमत्तांचा विनियोग” करण्याबाबतची नियमावलीस मान्यता प्रदान केली आहे. त्यानुसार उक्त परिशिष्ट ‘अ’ प्रमाणेची नियमावली लागू करण्याची कार्यवाही महानगरपालिकेद्वारे करण्यात येत आहे.

नागपूर महानगरपालिका मालमत्तांचा विनियोग करण्याबाबतची नियमावली बाबतची सविस्तर माहिती महानगरपालिकेच्या स्थावर विभाग, शिक्षण विभाग, बाजार विभाग, नगर रचना विभाग तसेच सर्व क्षेत्रीय कार्यालयाच्या कामकाजाचे सर्व दिवशी कार्यालयीन कामकाजाच्या वेळेत जनतेच्या निरिक्षणासाठी सुचना फलकावर लावण्यात आलेली आहे. तसेच, महानगरपालिकेच्या संकेत स्थळावर (www.nmc.gov.in) उपलब्ध आहे.

तरी, नागरीकांना सुचित करण्यात येते की, ही सुचना शासनाचे राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याचे तारखेपासून सहा आठवड्यांचे आंत उपरोक्त प्रमाणेच्या नियमावलीचे संबंधात ज्या सुचना किंवा हरकती स्थावर विभाग, महानगरपालिका यांचेकडे प्राप्त होतील. त्यावर महानगरपालिकेकडून प्रस्ताव मंजुरीस्तव शासनाकडे सादर करण्यापुर्वी विचार करण्यात येईल.

परिशिष्ट 'अ'

नागपूर महानगरपालिकेच्या मालमत्तांच्या विनियोग व संरक्षण करण्याबाबत नियमावली

प्रस्तावना:

महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ च्या कलम ७९ मध्ये महानगरपालिकांच्या मालमत्ता/जागा यांचे वाटप करण्याकरिता आयुक्तांना स्थायी समिती व महानगरपालिकेच्या मान्यतेने कोणत्याही स्थावर मालमत्तेचा विनियोग करण्यासंबंधी तरतूद आहे. तसेच, त्यापुर्वीच्या नागपूर शहर महानगरपालिका अधिनियम, १९४८ मधील तरतूदी अनुषंगाने नागपूर महानगरपालिकेच्या विविध बांधकाम असलेल्या रिकाम्या जागा/खोल्या/ इमारती व व्यक्ती अथवा संस्था यांना अल्प मुदतीच्या/दीर्घ मुदतीच्या कराराने तसेच प्रिमियम रक्कम स्वीकारून कराराने/भाडे तत्वावर दिल्या जात असत. अशा मालमत्तांचे मागील ब-याच वर्षांपासून भाडे पुनर्निर्धारण झालेले नाही. करीता, अशा मालमत्तांचे नवीन अधिनियम अस्तित्वात आल्याचे तारखेपासून भाडे पुनर्निर्धारण करणे व भाडे करारनाम्याचे नुतनीकरण करणे व त्यासंबंधी नियमावली तयार करणे अत्यावश्यक आहे. त्याचप्रमाणे मनपाचे बंद असलेल्या शाळा इमारती व उपयोगात नसलेल्या अन्य मालमत्ता यांचा सद्यःस्थितीत कुठल्याही उद्देशाकरिता वापर होत नसल्याने अशा इमारती व त्या सभोवतालची मोकळी जागा याठिकाणी अतिक्रमण करण्यात येत असून काही इमारती/जागा असामाजिक तत्वांच्या ताब्यात आहेत. त्यामुळे या जागांचा दुरुपयोग होण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. अशा मालमत्तांचा देखील विनियोग करणे आवश्यक आहे. यामुळे मनपाच्या मालमत्ता सुरक्षित राहतील, तसेच त्यापासून मनपास प्रिमियम व भाडे स्वरूपात उत्पन्न देखील प्राप्त होईल.

भाग-१

प्रारंभिक

१. शीर्षक, व्याप्ती व प्रारंभ :

- (अ) या नियमावलीस नागपूर महानगरपालिका मालमत्ता विनियोग नियमावली, २०१६ असे संबोधिले जाईल.
- (ब) या नियमावलीतील नियम, नागपूर महानगरपालिकेच्या मालकीच्या, निहित झालेल्या तसेच ताब्यातील सर्व मालमत्ता या व्याख्येत नमूद मालमत्तांना लागू राहतील.
- (क) सदर नियमावलीतील नियम हे महासभेने मान्यता दिल्यानंतर शासनाचे मंजूरीनुसार, शासकीय राजपत्रात घोषित झालेल्या दिनांकापासून लागू होतील.

भाग-२

२. (अ) संज्ञा/व्याख्या :

व्याख्या : या नियमामध्ये संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर—

- (एक) “अधिनियम ” याचा अर्थ महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९.
- (दोन) “आयुक्त ” याचा अर्थ नागपूर महानगरपालिका आयुक्त, नागपूर.
- (तीन) “शासन ” याचा अर्थ महाराष्ट्र शासन.
- (चार) “जमीन देणे ” याचा अर्थ जमीन भाडेपट्ट्याने देणे.
- (पाच) “भूखंड ” याचा अर्थ नागपूर महानगरपालिकेने तयार केलेल्या योजनेच्या आराखड्यामध्ये दर्शविल्याप्रमाणे इमारतीचे बांधकाम करण्यासाठी किंवा अन्य कोणत्याही प्रयोजनासाठी व्यक्तिशः किंवा व्यक्तींची संस्था यांना वाटप करण्यासाठी उपलब्ध असलेल्या भूमिचा पृथक भाग.
- (सहा) ज्यांची व्याख्या केलेली नाही, परंतु या नियमामध्ये वापरण्यात आल्या आहेत अशा सर्व इतर संज्ञा व वाक्यप्रयोग यांना अधिनियमामध्ये अनुक्रमे जो अर्थ दिलेला आहे तोच अर्थ असेल.
- (सात) “महानगरपालिका ” याचा अर्थ महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ अन्वये स्थापन केलेली विधिसंस्थापीत स्वायत्त संस्था (महानगरपालिका सभागृह).
- (आठ) “महानगरपालिकेच्या मालमत्ता ” महानगरपालिकेच्या मालमत्तांमध्ये पुढील मालमत्तांचा समावेश होईल.—

- (१) महानगरपालिकेच्या जागेवर बांधण्यात आलेल्या प्राथमिक-माध्यमिक शाळा, दवाखाने, भाजी मंडई, आठवडी बाजार, दैनिक बाजार, व्यावसायिक इमारती व गाळे/खुल्या जागा. इ.

(२) झोपडपट्टी पुनर्वसन आर्थिक दृष्ट्या दुर्बल व तत्सम घटकांचे पुनर्वसन यांसाठी महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, निर्मुलन आणि पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ तसेच मंजूर विकास आराखडा व विकास योजना नियंत्रण नियमावली नुसार महानगरपालीकेस प्राप्त झालेल्या/हस्तांतरीत झालेल्या मालमत्ता.

(३) विकास योजना आराखड्यातील आरक्षित झोन मधील मंजूर विकास नियंत्रण नियमावली नुसार उपलब्ध झालेल्या मालमत्ता.

(४) विकास योजना नियमावलीनुसार आराखड्यातील आरक्षणामधील महापालिकेस उपलब्ध झालेल्या शाळा, दवाखाने इत्यादी बांधकामे असलेल्या इमारती.

(५) नागपूर शहरामधील व लगतच्या गावाचे गावठाणातील गल्ल्या, बोळ, वहिवाटीचे रस्ते यांची मालकी महाराष्ट्र शासनाची असून ते/त्यांची देखभाल व दुरुस्ती महानगरपालिकेकडून करण्यात येते. सदर गल्ल्या, बोळ इत्यादींचा विनियोग/वाटप या नियमावलीनुसार महानगरपालिकेस शासनाचे मंजूरी नुसार करता येईल.

(६) महानगरपालिका हद्दीमधील नदी, नदीपात्रांच्या जागा, नाले, ओढे, तसेच नाला व नाल्यामधील पडक्षेत्र यांची मालकी मनपास निहीत झालेली आहे. त्यामुळे सदर जागेचा विनियोग शासनाचे परवानगीशिवाय महापालिकेस करता येणार नाही.

(नऊ) विस्थापित व्यक्ती/कुटुंबे:

महानगरपालिकेच्या विविध विकास व सार्वजनिक हेतूच्या प्रकल्पासाठी संपादन करण्यात आलेल्या मिळकतीवरील विस्थापित निवासी, वर नमूद केलेल्या व्यक्तींकडे त्यांचे वापरासाठी असणारी मालमत्ता संपादन करण्यात आली असल्याचा कागदोपत्री पुरावा भूसंपादनाची नोटीस, ताबा पावती पूर्वीच्या जागेची भाडेपावती, वीज बील, रेशन कार्ड सादर करणे आवश्यक राहिल. तसेच तडजोडीने जागा ताब्यात आली असल्यास, मूळ मालकाने भाडेकरूंचा अतिरिक्त चटई निर्देशांक वापरणार नसल्याचे हमीपत्र देणे अनिवार्य असेल. तसेच विस्थापित व्यक्ती/कुटुंबाकडे संपादन करण्यात आलेल्या जागेव्यतिरिक्त अन्यत्र कोणत्याही प्रकरणी मालकी हक्काची अथवा भाडेकराराची जागा नसल्याचे हमीपत्र सादर करणे आवश्यक आहे.

(दहा) अंध, अपंग व्यक्ती:

(१) ज्या व्यक्तीकडे अपंग व्यक्ती, (समानसंधी संपूर्ण सहभाग व हक्कांचे संरक्षण अधिनियम, १९९५ मध्ये नमूद केलेल्या प्रवर्गाचे) अपंगत्व, किमान ४० टक्के आहे अशा सक्षम प्राधिकारी यांनी प्रमाणपत्र दिलेल्या व्यक्ती.

(२) ज्या व्यक्ती अपंग आहेत व ज्यांना शासकीय धोरणाखाली कोणत्याही प्रकारचा लाभ देण्यात आलेला नाही, असे शासनाचे समाजकल्याण विभागाने प्रमाणपत्र दिलेल्या व्यक्ती.

(३) ज्या व्यक्तीचे सर्व कुटुंबाचे एकूण वार्षिक उत्पन्न शासन वेळोवेळी जाहीर करेल, त्या मर्यादेपेक्षा अधिक नसल्याचा तहसिलदार यांनी दाखला दिलेल्या व्यक्ती.

(४) ज्या जागेची मागणी करण्यात आलेली आहे, अशा जागेच्या परिसरापासून २ कि.मी. अंतरापेक्षा अधिक दूर निवासस्थान नसलेल्या अंध, अपंग व्यक्ती.

(अकरा) माजी सैनिक:

(१) ज्या व्यक्तींना केन्द्रीय संरक्षण विभागाने सेवानिवृत्त झाल्याचे प्रमाणपत्र दिले असेल, अशा व्यक्ती.

(२) युद्ध वा तत्सम आपत्तीमुळे ज्या व्यक्ती केंद्रीय संरक्षण विभागात काम करू शकत नसल्याचे संरक्षण विभागाने प्रमाणपत्र देण्यात आलेल्या व्यक्ती.

(३) वर नमूद केलेल्या संरक्षण विभागातील व्यक्तीच्या कुटुंबाचे एकूण वार्षिक उत्पन्न शासन वेळोवेळी जाहीर करेल, त्या मर्यादेपेक्षा अधिक नसल्याचे सक्षम प्राधिका-याचे प्रमाणपत्र धारण करणा-या व्यक्ती.

(४) ज्या माजी सैनिकांविरुद्ध संरक्षण विभागाकडून कोर्ट मार्शल व तत्सम स्वरूपाची कारवाई करण्यात आली असेल अशा व्यक्ती अपात्र समजण्यात येतील.

(बारा) अनुसूचित जाती व जमाती व इतर मागासवर्ग, विमुक्त जाती व भटक्या जमाती :

(१) शासनाने वेळोवेळी जाहीर केलेल्या अनुसूचित जाती, जमाती, विमुक्त जाती व भटक्या जमाती प्रवर्गात असल्याचे सक्षम अधिका-यांचे प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे, अशा व्यक्ती.

(२) वरील प्रवर्गातील व्यक्तीचे एकूण कुटुंबाचे वार्षिक उत्पन्न शासन वेळोवेळी जाहीर करेल, त्या मर्यादेपेक्षा अधिक नसल्याचे तहसिलदाराने/सक्षम प्राधिका-याने प्रमाणपत्र दिलेल्या व्यक्ती.

(३) या प्रवर्गातील ज्या व्यक्तींना शासनाच्या संजय गांधी व तत्सम निराधार योजनेखाली कोणतेही अनुदान प्राप्त न झाल्याचे सक्षम प्राधिका-याचे प्रमाणपत्र असणा-या व्यक्ती.

(तेरा) निराधार व परित्यक्ता महिला :

(१) ज्या महिला घटस्फोटीत अथवा परित्यक्ता असून उपजीविकेसाठी त्यांना कोणतेही साधन उपलब्ध नसल्याचे सक्षम प्राधिका-याचे प्रमाणपत्र धारण करणा-या महिला.

(२) ज्या परित्यक्ता महिलांना शासनाच्या कोणत्याही निराधार योजनेचा लाभ देण्यात आला नसल्याचे, सक्षम अधिका-यांचे प्रमाणपत्र धारण करणा-या स्त्रिया.

(चौदा) शैक्षणिक व सामाजिक संस्था:

(१) धर्मदाय आयुक्त यांचेकडील नोंदणीकृत संस्था.

(२) ज्या शैक्षणिक संस्थांना शासनाचे नियमानुसार संस्था चालविण्याचे प्रमाणपत्र दिले असेल, अशा शैक्षणिक संस्था.

(३) ज्या संस्थांनी जागा मागणी दिनांकापूर्वी किमान पाच वर्षात केलेल्या सामाजिक कार्याचा अहवाल व सक्षम अधिका-यांकडून तपासलेला आर्थिक ताळेबंद अहवाल सादर केलेला असेल, अशा संस्था.

(४) ज्या सामाजिक संस्था व्यावसायिक गाळ्यांची मागणी करतील त्यामध्ये रस्ता रुंदीमुळे विस्थापित व्यक्ती, आर्थिक दुर्बल घटकातील व्यक्ती, निराधार व परित्यक्ता महिला, अनुसूचित जाती-जमातीमधील व्यक्ती या प्रवर्गातील एकूण ५० टक्के आरक्षित असलेल्या लाभार्थींची आवश्यक त्या कागदपत्रांसह व्यक्तीची यादी सादर करणा-या संस्था.

(पंधरा) संयुक्त प्रकल्प :

(१) महानगरपालिकेच्या ताब्यात विविध कारणासाठी आलेल्या जागेवर, जागेचे आरक्षणानुसार अथवा महानगरपालिकेच्या आवश्यकतेनुसार एखादा प्रकल्प महानगरपालिकेस स्वबळावर राबविणे शक्य नसल्यास, महानगरपालिकेची जागा आरक्षित कारणासाठी एखादी व्यक्ती अगर संस्थेस उपलब्ध करून देवून संस्थेच्या अथवा व्यक्तीच्या सहकार्याने महानगरपालिकेसोबत संयुक्तपणे राबविण्यात येणारे प्रकल्प.

(सोळा) या नियमात उल्लेखित अन्य सर्व संज्ञा/व्याख्या या महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणेच असतील.

२. (ब) भूखंडाचे सिमांकन व वाटप:

महानगरपालिकेकडे निहीत असलेली भूमी किंवा त्याने संपादीत केलेल्या भूमिचे भूखंड पाडील, असे विनियोगायोग्य भूखंड किंवा भूखंडांचे आकारमान किंवा त्यांचा वापर याबाबतीत हे नियम लागू होतील व तदनंतर त्यांचे सिमांकन करण्यात येईल.

२. (क) निवासी प्रयोजनासाठी असलेल्या भूखंडाच्या वाटपाकरिता असणारी पात्रता :

निवासी प्रयोजनासाठी असलेल्या भूखंडाचे वाटप खालीलप्रमाणे महानगरपालिकेद्वारे करण्यात येईल.

(अ) कोणतेही सज्ञान व्यक्ती-

(एक) जी भूखंडांचे वाटपाकरिता प्राप्त होणारे अर्जासाठी महानगरपालिकेने निश्चित केलेल्या अंतीम दिनांकापूर्वी महाराष्ट्र राज्यांमध्ये १५ वर्षांपासून निवास करीत आहेत, किंवा.

(दोन) वाटपाकरिता प्राप्त होणा-या आवेदन पत्रासाठी महानगरपालिकेने निश्चित केलेल्या अंतीम दिनांकाच्या आधिच्या सलग एक वर्षाच्या कालावधीकरीता नागपूर महानगरपालिका व अधिनियमाची व्याप्ती ज्या स्थानिक सिमेपर्यंत असेल, अशा क्षेत्रामध्ये स्थापित असलेली कोणतीही कंपनी किंवा आस्थापना किंवा संस्थेमध्ये प्राप्तीकारा नोकरी करत असेल.

परंतु, अशा व्यक्ती किंवा त्यांच्या कुटुंबातील कोणत्याही सदस्याकडे नागपूर महानगरपालिकेची सिमा किंवा या अधिनियमाची व्याप्ती ज्या स्थानिक सिमेपर्यंत असेल, अशा क्षेत्रामध्ये कोणताही भूखंड किंवा इमारत यांचा कब्जा, ताबा किंवा मालकी नसावी.

(ब) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा. २४ वा) अन्वये, अशा नोंदणीकृत सहकारी संस्था, जी मध्ये या नियमाचा खंड (अ) नुसार पात्र असणा-या व्यक्तींनी बनलेली आहे.

(क) (एक) शासकीय स्थानिक प्राधिकरण,

(दोन) सार्वजनिक उपक्रमातील किंवा त्या-त्या वेळी अंमलात आलेल्या कोणत्याही नियमान्वये स्थापिलेली आस्थापना, संस्था किंवा संघटना.

भाग-३

३. मालमत्तांच्या विनियोगाचा उद्देश :

- (१) नागरिकांना सार्वजनिक सुविधा पुरविणे.
- (२) समाजकल्याणाकरीता योजना राबविणे.
- (३) मिळकतीची पूर्ण क्षमता वापरून महानगरपालिकेच्या उत्पन्नात भर पाडणे.
- (४) नागपूर शहरातील बेघर नागरिकांकरीता निवासाची व्यवस्था करणे.
- (५) नागपूर महानगरपालिका कर्मचारी, अधिकारी यांना वाजवी दरात सदनिका उपलब्ध करून देणे.
- (६) नागपूर शहरातील पात्र झोपडपट्टीवासीयांना मालकी हक्काचे भाडेपट्टे उपलब्ध करून देणे.
- (७) परिवहन उपक्रमांच्या प्रयोजनासाठी जागा उपलब्ध करणे.

भाग-४

जागा वाटपासंबंधीचे अधिकार

४. महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ चे कलम ७९ अन्वये :

(अ) ज्या मालमत्तेचे अधिमूल्य प्रचलित नगररचना दरानुसार रुपये पाच लक्ष पावेतो आहे, अशा स्थावर मालमत्ता आयुक्त एकावेळी जास्तीत जास्त बारा महिन्यांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्ट्याने देवू शकतील.

(आ) मासिक भाडेकरारावर ज्या जागेचे वार्षिक भाडे रुपये ५०,००० पेक्षा अधिक आहे, अशा मालमत्तांचे वाटप/विनियोग महानगरपालिका आयुक्त यांनी केल्यास, असा भाडेकरार झाल्यापासून १५ दिवसांचे आत ही बाब स्थायी समितीचे निदर्शनास आणून मान्यता घेणे आवश्यक आहे.

(इ) ज्या मालमत्तेचे बाजारमूल्य रुपये दहा लक्षपेक्षा अधिक नसेल अशा मालमत्ता भाडेकराराने किंवा पट्ट्याने स्थायी समितीची मान्यता घेऊन त्यांचा विनियोग महानगरपालिका आयुक्त यांना करता येईल.

(ई) तसेच कोणतीही स्थावर मालमत्ता १ वर्षांचे कालावधीपेक्षा अधिक कालावधीसाठी भाडेपट्ट्याने देतांना अथवा ज्या मालमत्तेचे वार्षिक भाडे रुपये ५०,००० पेक्षा अधिक असेल, अशी महानगरपालिकेची स्थावर मालमत्ता स्थायी समितीचे मंजूरीने विकता येईल किंवा भाडेपट्ट्याने देता येईल किंवा अभिहस्तांतरित करता येईल.

(उ) महानगरपालिकेची कोणतीही स्थावर व जंगम मालमत्ता “महानगरपालिकेच्या” मंजूरीने, किमान चालू बाजारभावाने, भाडेपट्टा अथवा विक्री करून देण्याचे अधिकार महानगरपालिका आयुक्त यांना राहतील.

(ऊ) कोणतीही स्थावर मालमत्ता भाडेकराराने हस्तांतरित करतांना घ्यावयाचे भाडे, प्रिमियम रक्कम, मालमत्तेचे अधिमूल्य, भाडे किंवा अन्य मोबदला यांची प्रचलित मूल्यनिर्धारण सूचीतील चालू बाजार किंमत अथवा ती जागा संपादित करणेकरीता आणि विकसित करणेकरीता आलेल्या खर्चाची एकूण बेरीज यापैकी जी जास्त असेल त्या रकमेपेक्षा कमी असणार नाही.

भाग-५

कोणत्या मालमत्तेचे वाटप करता येईल

५. या नियमानुसार खालील मालमत्तांचे वाटप करता येईल :

(अ) या नियमावलीच्या भाग-२ मध्ये महानगरपालिकेच्या मालमत्ता या संज्ञेत समाविष्ट ज्या मालमत्ता महापालिकेच्या मालकीच्या व ताब्यात आहेत अशा मालमत्ता.

(विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सोडावयाचे आवश्यक सामासिक अंतर व नियमानुसार आवश्यक खुली जागा वगळून.)

(आ) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत व आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांचे पुनर्वसन योजनेअंतर्गत जे निवासी बांधिव गाळे महानगरपालिकेच्या ताब्यात मालकी हक्काने आले असतील अशा गाळ्यांचा विनियोग, रस्तारुंदी व तत्सम विकासयोजनेच्या प्रकल्पांमुळे बाधित झालेल्या/ट्रान्झिट कॅम्प झोपडपट्ट्याने वापर करता येईल.

(इ) महानगरपालिकेच्या मालमत्तांवर निवासी/व्यावसायिक इमारत बांधण्यात आली असेल तर या इमारतीमधील गाळ्यांचा/दुकानांचा विनियोग भाडेकराराने करता येईल.

(ई) महानगरपालिकेच्या शाळांच्या इमारतीमधील ज्या वर्ग खोल्या विनावापर असतील व शिक्षण विभागास अशा वर्ग खोल्यांची आवश्यकता नसेल तर त्या इतर शैक्षणिक संस्थेस किंवा इतरांना विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार अनुज्ञेय वापराकरिता भाडेकराराने देता येतील.

(उ) महानगरपालिकेचा महसूल वाढविण्याचे दृष्टिकोनातून जाहीर निविदा मागवून किंवा लिलावाद्वारे महानगरपालिकेच्या ताब्यातील व्यावसायिक इमारतीमधील गाळे, वाहनतळ व तत्सम बांधिव क्षेत्र इत्यादी यांचे वाटप करण्यात येईल.

(ऊ) महाराष्ट्र झोपडपट्टी सुधारणा अधिनियमाखालील झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत आणि आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांचे पुनर्वसन योजनेअंतर्गत महानगरपालिकेच्या मालकीच्या जागेवर वसलेल्या घोषित झोपडपट्ट्यांखालील जमिनी.

(ए) महानगरपालिकेच्या अधिनस्त असणा-या रस्त्यालगतच्या, आवश्यक पादचारी मार्ग सोडून उरलेल्या जमिनी, वाहतुक विभाग (पोलीस) यांचे ना-हरकत प्रमाणपत्र असल्यास अकरा महिन्यांचे अस्थायी भाडेपट्ट्यावर देता येतील.

(ऐ) महानगरपालिकेच्या मालमत्तांमधील इमारती व सभोवतीतील मोकळी जागा ही भाडेपट्ट्यावर देता येईल तथा इमारत व सभोवतील जागा यामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्वपरवानगीशिवाय कोणतेही बांधकाम अनुज्ञेय राहणार नाही.

या नियमानुसार खालील मालमत्तांचे वाटप करता येणार नाही.

(अ) शासनाच्या मालकीच्या मालमत्ता मात्र हस्तांतरण शर्तीविरुद्ध अथवा शासनाचे पूर्वपरवानगी व्यतिरिक्त या मालमत्ता वाटप/विनियोगासाठी पात्र होणार नाहीत.

(आ) शासनाच्या मालकीच्या गळ्या, बोळ, वहिवाटीचे रस्ते, नाले, नदीपात्रामधील जागा-पडजागा वाटप/विनियोगासाठी पात्र होणार नाहीत.

(इ) महानगरपालिकेच्या मालमत्तांमधील इमारतीच्या सामासिक अंतरापैकी मोकळी जागा विक्री अथवा भाडेपट्ट्याने देता येणार नाही.

भाग-६

विनियोगाचा प्राधान्यक्रम

६. महानगरपालिकेतर्फे बांधण्यात आलेल्या योजनांमधील निवासी व व्यावसायिक गाळे प्राधान्याने पुढील व्यक्तीस शासकीय नियमानुसार देण्यात येतील.

(अ) **मागासवर्गीय व्यक्ती** : अनुसूचित जाती, अनुसूचित जमाती, भटक्या जाती व विमुक्त जमाती आणि इतर मागासवर्ग, विशेष मागास प्रवर्ग इत्यादी आरक्षित प्रवर्गातील व्यक्तींनी पुनर्वसन योजनेखाली बांधण्यात आलेल्या व्यावसायिक गाळ्यांची मागणी केल्यास संबंधित व्यक्तीस जागा भाडेकराराने देता येईल.

(आ) **विस्थापित व्यक्ती** : रस्ता-रुंदी, अथवा विकास योजना प्रकल्पामुळे ज्या व्यक्ती विस्थापित झालेल्या असतील अशा व्यक्तींनी पुनर्वसन योजनेखाली बांधण्यात आलेल्या निवासी अथवा व्यावसायिक गाळ्यांची मागणी केल्यास संबंधित जागा भाडेकराराने देता येईल.

(इ) **अंध, अपंग व्यक्ती** : अंध, अपंग व्यक्ती समान संधी, संपूर्ण सहभाग व हक्कांचे संरक्षण अधिनियम, १९९५ मध्ये नमूद प्रवर्गातील यांच्या व्याख्येनुसार पात्र व्यक्तीस अथवा त्यांचे नोंदणीकृत संस्थेस प्राधान्याने देण्यात येतील.

(ई) **माजी सैनिक** : जे सैनिक संरक्षण विभागातून सेवानिवृत्त झाले आहेत अथवा ज्यांना युद्धात जखमी झाल्यामुळे सेवानिवृत्ती घ्यावी लागली आहे आणि युद्धात मरण पावलेल्या सैनिकांच्या वीरपत्नी अथवा पत्नी नसल्यास वीरमातेला तसेच ज्या माजी सैनिकांचे वार्षिक उत्पन्न शासन वेळोवेळी जाहीर करेल त्या मर्यादेपेक्षा अधिक नाही अशा व्यक्तींनी पुनर्वसनासाठी बांधलेल्या निवासी अथवा व्यावसायिक गाळ्यांची मागणी केल्यास अशा व्यक्तींना विशेष प्राधान्य देऊन संबंधित जागा भाडेकराराने देता येईल.

(उ) **घटस्फोटित-परित्यक्ता व निराधार महिला** : ज्या महिला घटस्फोटित व परित्यक्ता आहेत आणि ज्यांचे कुटुंबाचे आर्थिक उत्पन्न शासन वेळोवेळी जाहीर करेल त्या मर्यादेपेक्षा अधिक नाही अशा महिलांसाठी पुनर्वसन योजनेतील निवासी अथवा व्यावसायिक गाळ्यांचे २० टक्के आरक्षण करण्यात येऊन ते त्यांना भाडेकरारावर देता येतील.

(ऊ) राष्ट्रपती, राज्यपाल त्याचप्रमाणे द्रोणाचार्य, अर्जुन, शिवछत्रपती पुरस्कार विजेते खेळाडू.

(ए) **महानगरपालिका कर्मचारी** : महानगरपालिकेने विहित केलेल्या पद्धतीद्वारे पात्र ठरणा-या महानगरपालिका सेवकांना महानगरपालिका ठरविल त्या अटी व शर्तीच्या अधीन राहून जागेचे भाडेमुल्य आकारून निवासी सदनिका भाडेकराराने देता येतील.

(ऐ) त्या-त्या वेळेच्या जाहीर निविदा प्रक्रियेत समाविष्ट असलेल्या व्यावसायिक मालमत्तेच्या ५० टक्के मालमत्तेवर नमूद १ ते ६ प्राधान्य वर्गासाठी (महानगरपालिका कर्मचारी वगळून) आरक्षित असतील व त्या आरक्षित मिळकतीमध्ये प्रत्येक प्राधान्य वर्गासाठीचे प्रमाण प्रत्येकी सारखेच असेल.

(ओ) निवासी गाळ्यांच्या बाबतीत दरवर्षी दिनांक १ एप्रिल रोजी उपलब्ध असलेल्या गाळ्यांच्या ५० टक्केपर्यंत गाळे विस्थापित कुटुंबासाठी राखीव असतील व उर्वरित गाळे वरीलप्रमाणे पात्र महानगरपालिका कर्मचा-यांना वितरीत करता येतील.

भाग-७

भाडे कराराची मुदत

७.१. महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ चे कलम ७९ नुसार :

(अ) ज्या मालमत्तेचे मूल्य रुपये पाच लक्षपेक्षा अधिक नसेल किंवा शासनाचे मान्यतेने महानगरपालिकेने निश्चित केलेल्या मूल्यापेक्षा अधिक नसेल अशा महापालिकेच्या मालमत्ता महापालिका आयुक्त १२ महिन्यापेक्षा कमी कालावधीसाठी भाडेकराराने देतील. (अस्थायी भाडेपट्ट्यावर)

(आ) महानगरपालिकेच्या ज्या मोकळ्या मिळकती, भूखंड जागा शाळा, दवाखाने, इत्यादी मोठ्या प्रकल्पासाठी, प्रिमियमची रक्कम वसूल करून भाडेकराराने संबंधित संस्थेस देण्यात येतील अशा मालमत्तेची व जी मालमत्ता पूर्वी भाडेकराराने देण्यात आलेली आहे, अशा मालमत्तेची भाडेकराराची मुदत, महापालिका आयुक्त हे सर्वसाधारण सभेच्या मान्यतेने कमाल ३० वर्ष मर्यादेपर्यंत निश्चित करतील. जी मालमत्ता पूर्वी भाडेकराराने देण्यात आलेली आहे, अशा मालमत्तेची भाडे कराराची मुदत भाडेकरार अस्तित्वात आल्यापासून अंमलात येईल.

(इ) महानगरपालिकेच्या व्यावसायिक व तत्सम इमारतीमधील गाळे प्रिमियमची रक्कम आकारून व “महानगरपालिका” सभेची मान्यता घेऊन, महापालिका आयुक्त गुणवत्तेनुसार कमाल ३० वर्ष मुदतीच्या भाडेकराराने संबंधित संस्थेस देतील. जर असे गाळे दरमहा भाडेकरारान्वये द्यावयाचे असल्यास ते महापालिका आयुक्त “महानगरपालिका” सभेच्या मान्यतेने ५ वर्ष मुदतीने भाडेकराराने संबंधित संस्थेस देतील.

(ई) रस्ता रुंदी व तत्सम प्रकल्पामुळे विस्थापित झालेल्या कुटुंबास निवासी गाळे, “महानगरपालिका” सभेच्या मान्यतेने द्यावयाचे असल्यास, ते कमाल ५ वर्ष मुदतीच्या भाडेकराराने देण्याचे अधिकार महापालिका आयुक्त यांचेकडे राहतील. तसेच अशा जागा संबंधीतांना परस्पर अन्य व्यक्तींना हस्तांतरित करता येणार नाहीत.

(उ) महानगरपालिकेच्या ज्या मालमत्ता सार्वजनिक हितासाठी महानगरपालिका व संबंधित संस्था यांचे सहकार्याने संयुक्त प्रकल्पासाठी उपलब्ध करून देण्यात येतील, त्याची मुदत “महानगरपालिका” सभेच्या मान्यतेने कमाल ३० वर्षे राहिल, मात्र जर असे प्रकल्प व्यावसायिकरित्या व करारनाम्यातील अटीनुसार चालविण्याचे आले नाहीत, तर ते बंद करून सदर जागा परत घेण्याचे अधिकार महानगरपालिका आयुक्त यांचेकडे राहतील.

७.२. पूर्वी भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेल्या मालमत्तांना मुदतवाढ देणे :

(अ) यापूर्वी महानगरपालिकेच्या अनेक शाळा इमारती व अन्य मालमत्ता रहिवासी/औद्योगिक/व्यावसायिक/शैक्षणिक वापरासाठी भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेल्या आहेत, त्याचप्रमाणे महानगरपालिकेच्या अन्य मालमत्ता गाळे, दुकानाचे ओटे इतर कारणासाठी विविध मुदतीच्या भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेल्या आहेत, अशा भाडेपट्ट्याची मुदत संपल्यानंतर नव्याने विहित पद्धतीने किंवा प्रचलित नियमानुसार मुदतवाढ देण्याचे अधिकार महापालिका आयुक्तांना राहतील.

(आ) अशाप्रकारे भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेल्या मालमत्तांची व जागेची भाडेपट्ट्यांची मुदत संपल्यानंतर मुदतवाढ देतांना अशा जागेसाठी, आकारण्यात येणा-या भाड्याची रक्कम करार संपतांना असणा-या या मालमत्ताच्या या नियमावलीत ठरविल्या जाणा-या विहित मूल्यांकनापेक्षा अथवा त्या मालमत्तासाठी जाहीर निविदा मागविल्या असता येणा-या रकमेपेक्षा कमी असणार नाही.

(इ) वरीलप्रकारे संबंधित जागाधारक वाढीव दराने भाडे भरण्यास तयार नसल्यास अगर त्यास दिलेल्या जागेचा वापर त्याने योग्य प्रकारे केले नसल्यास, तसेच अटी शर्तीचा भंग केला असल्यास निदर्शनास आले असल्यास, अशा जागेचा ताबा संबंधीतांकडून आयुक्त तात्काळ काढून घेतील. तसेच असे आदेश जाहीर केल्यापासून ते प्रत्यक्ष ताबा मिळेपर्यंतच्या कालावधीसाठी आणि चालू बाजारभावानुसार असलेल्या भाड्याच्या रकमेच्या दीडपट भाडे आकारून त्याची वसुली जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून आयुक्त करू शकतील.

(ई) एखाद्या मिळकती लगतची मनपाची मिळकत वाटप करायचे असल्यास यासाठी रितसर निविदा प्रक्रिया अवलंबून वाटप करण्यात येईल. तथापि, लगतच्या मिळकतधारकाला मनपाची मिळकत वाटप करण्यास प्राधान्य देण्यात येईल. परंतु लगतच्या मिळकतधारकाने प्राप्त निविदेमधील उच्चतम दराने मिळकत देण्यास सहमती देणे आवश्यक राहिल. ही बाब निविदा काढतांना स्पष्ट करण्यात येईल.

(उ) बाजार विभागातील गाळ्यांचे/दुकानांचे/ओट्यांचे वाटप नूतनीकरण मुदतवाढ मनपा अधिनियम, १९४९ चे कलम ७९ व ३३२(अ), (ब), (क) नुसार व प्रचलित नियमानुसार करण्यात येईल. तसेच वेळोवेळी नूतनीकरण स्थायी समिती/मनपा सभागृहाच्या मंजूरीनुसार करण्यात येईल.

(ऊ) महानगरपालिकेच्या अभिन्यासातील भाडेपट्ट्यावर यापूर्वी देण्यात आलेल्या भाडेपट्ट्यांचे नूतनीकरण, नामांतरण, अनधिकृत हस्तांतरण नियमितीकरण करणे इ. महानगरपालिका मंजूर ठराव क्र. ३३६, दि. २५-११-२००८ व ठराव क्र. ३७३, दि. १०-२-२००९ मधील तरतुदीनुसार करण्यात येईल.

ठराव क्र. ३३६ मधील मुद्दा क्र. १४ मध्ये २५००.०० चौ. फूट क्षेत्रफळापावेतोच्या भूखंडाचे नियमितीकरण मा. आयुक्त यांना त्यांचे ऐच्छिक अधिकारात निर्णय घेऊन प्रकरणे निकाली काढण्याची सुद्धा तरतूद आहे. सदर मंजूर तरतुदीची प्रत परिशिष्ट “१” संलग्न आहे.

भाग-८

जागेची मूल्य आकारणी

८. प्रिमियमची रक्कम पुढीलप्रमाणे ठरविली जाईल :

प्रिमियमची रक्कम ठरवितांना संबंधित जागेच्या प्रचलित (चालू वर्षाचे) नगर रचना विभागाचे शिघ्र सिध्द गणक (रेडीरेकनर) दरानुसार ठरविण्यात येईल व हे बाजार मूल्य/किंमत नगर रचना विभाग, नागपूर महानगरपालिका यांचेकडून निश्चित करण्यात येईल. ही रक्कम किंवा अधिमूल्य, संबंधित जागेची आरक्षित किंमत म्हणून गृहीत धरण्यात येईल व यानुसार प्राप्त होणा-या प्रिमियमवर २.५ टक्के वार्षिक भाडे (ग्राउंड रेन्ट) आकारण्यात येईल.

(अ) ज्या जागा ६० चौ. फूटापेक्षा मोठ्या क्षेत्रफळाच्या मालमत्ता भाडेकराराने वाटप करावयाच्या आहेत, अशा प्रत्येक मालमत्तेच्या प्रिमियम अथवा भाडेपट्ट्याचा दर वरीलप्रमाणे नगर रचना विभाग, नागपूर महानगरपालिका यांचेकडून निर्धारित करून घेऊन त्याप्रमाणे आकारणी करण्यात येईल. (६० चौ. फूटापेक्षा कमी क्षेत्र असलेल्या जागा अथवा गाळ्यांचे भाडे ठरवितांना मूल्यांकनाच्या ५० टक्के कमी दराने भाडे आकारण्यात येईल अथवा त्या दराने प्रिमियमची रक्कम निश्चित करण्यात येईल.) अशा मोकळ्या जागा अथवा गाळ्यांचे भाडे दर तीन वर्षांनी १२ टक्के वाढविण्यात यावे.

(आ) महानगरपालिकेच्या ज्या मालमत्ता एखाद्या संस्थेस/व्यक्तीस नगर रचना विभागाचे मूल्यांकनानुसार भाडेकराराने देण्यात येतील, अशा कार्यवाहीमध्ये संबंधित संस्थेने ६ महिन्यांची अथवा नगर रचना विभागाच्या धोरणानुसार भाड्याएवढी अनामत रक्कम महानगरपालिकेकडे भरणे आवश्यक आहे.

(इ) हे मूल्यांकन करीत असतांना “ ना नफा-ना तोटा ” तत्त्वावर चालणा-या संस्था, शैक्षणिक संस्था, क्रीडा संस्था, सामाजिक कार्य करणा-या सार्वजनिक संस्था, ट्रस्ट इत्यादींना भाड्यामध्ये/प्रिमियममध्ये ५० टक्केपेक्षा अधिक नाही. इतकी सवलत स्थायी समिती व “महानगरपालिका” सभेच्या संमतीने देता येईल. तथापि, अशाप्रकारे सवलत घेतलेल्या संस्थावर जागा वापराबाबत योग्य वाटतील अशा अतिरिक्त अटी, शर्ती व निर्बंध लादण्याचा अधिकार आयुक्तास असेल.

(ई) वाहनतळ, व्यायामशाळा, तलाव इत्यादी प्रकारच्या व्यक्तिगत लाभ घेतला जात असणा-या मालमत्तेच्या बाबतीत या सुविधांचा लाभ घेऊ शकणा-या व्यक्तींची महत्तम संख्या ठरवून व प्रति व्यक्ति दर निश्चित करून त्याप्रमाणे येणा-या रकमेच्या ५० टक्के इतकी रक्कम निविदा काढतांना किमान भाडे म्हणून निश्चित करण्यात येईल.

(उ) ११ महिन्यांचे अस्थायी भाडेपट्ट्यावर देण्यात येणा-या जागांकरिता प्रचलित नगर रचना दराने, येणा-या जागेच्या मूल्यावर, रहिवासी/शैक्षणिक/सामाजिक वापराकरीता, एकूण अधिमूल्याच्या १० टक्के वार्षिक भाडे आकारण्यात येईल व व्यावसायिक वापराकरिता १५ टक्के वार्षिक भाडे आकारण्यात येईल. व अशा प्रकारचा अस्थायी भाडेपट्टा पुन्हा नूतनीकरण करावयाचा असल्यास दरवर्षी १० टक्के किंवा वरीलप्रमाणे प्रचलित नगर रचना दरानुसार जी रक्कम जास्त असेल ती आकारण्यात येईल.

भाग - ९

९. मालमत्ता वाटपाच्या प्रमुख शर्ती :

- (अ) महानगरपालिकेची एखादी मालमत्ता एखाद्या संस्थेस/व्यक्तीस भाडेकराराने वाटप करण्यात आली असेल अशी मालमत्ता संस्थेने/व्यक्तीने महापालिका आयुक्त यांचे मान्यतेशिवाय गहाण ठेवणे, विकणे, पोट-भाड्याने अथवा अन्यरितीने अन्य संस्थेस/व्यक्तीस हस्तांतरीत करणे अनुज्ञेय राहणार नाही.
- (आ) महानगरपालिकेची मालमत्ता एखाद्या संस्थेस/व्यक्तीस भाडेकराराने हस्तांतरीत करण्यात आली असल्यास संबंधित जागेचा वापर, संबंधित संस्था अगर व्यक्तीने ताबा दिल्याचे दिनांकापासून ६ महिन्यांचे आत करणे त्यांचेवर बंधनकारक राहील. तसेच मोठ्या क्षेत्राची जागा प्रकल्पासाठी दिलेली असल्यास तेथे जास्तीत जास्त २ वर्षात इमारत बांधून प्रकल्पाचे काम सुरू करणे आवश्यक आहे.
- (इ) ज्या संस्थेस/व्यक्तीस महापालिकेची जागा मंजूर झाली असेल त्याने ज्या महानगरपालिकेच्या मालमत्तेच्या प्रिमियमचा अनामत रकमेचा भरणा पूर्णपणे एक महिन्यांचे आत करणे आवश्यक आहे. अथवा संबंधित संस्थेने/व्यक्तीने प्रिमियमची रक्कम हप्त्याने भरण्याची मागणी केल्यास सर्वसाधारण संस्थेस/व्यक्तीस वार्षिक ३ हप्ते व मागासवर्गीय/अपंगाचे संस्थेस जास्तीत-जास्त ५ हप्ते मंजूर करण्यात येतील. अशा रितीने पहिला हप्ता भरल्यानंतर व आवश्यक तो करारनामा केल्यानंतर संबंधित जागेचा ताबा महानगरपालिकेकडून देण्यात येईल. या पद्धतीने वार्षिक हप्ता कालावधीसाठी ठरविल्यानंतर वार्षिक १२ टक्के या दराने व्याज आकारण्यात येईल.
- (ई) महानगरपालिकेची जागा भाडेपट्ट्याने देतांना संबंधित संस्था/व्यक्ती महानगरपालिकेबरोबर जो करारनामा केला असेल त्यातील कोणत्याही शर्तीचा भंग झाल्यास, त्यांचेकडून सदर जागा काढून घेण्याचा अधिकार महापालिका आयुक्त यांना राहील. तसेच अशा प्रकरणी प्रिमियमची रक्कम जप्त करण्याचे अधिकारही महानगरपालिका आयुक्त यांना राहतील.
- (उ) वरील शर्तीशी सुसंगत अशा अन्य काही अटी व शर्ती ठरविण्याचा अधिकार महानगरपालिका आयुक्त यांना राहील.
- (ऊ) यापैकी कोणत्याही अटी व शर्तीचे, नियमांचे उल्लंघन झाल्याची आयुक्तांची खात्री झाल्यास करारदारास संबंधित मालमत्तेमधून निष्कासित करण्याचा तसेच निष्कासित करून प्रत्यक्ष जागेचा ताबा मिळेपर्यंतच्या कालावधीसाठी वरील नियमाप्रमाणे दंडनीय भाडे वसूल करण्याचा अधिकार आयुक्तांना राहील.
- (ए) इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करण्यासाठी वेळेची मर्यादा—
- (१) पट्टेदार, ज्या तारखेस भूखंडाचा ताबा त्यास देण्यात आला असेल त्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आत इमारतीच्या बांधकामास सुरुवात करावी आणि अशा दिनांकापासून तीन वर्षांच्या आत जीच्या आराखड्यास मान्यता दिली आहे, अशी इमारत, संरचना किंवा बांधकाम महानगरपालिकेचे पुर्ण समाधान होईल, अशा प्रकारे पुर्ण करील.
- (२) आयुक्त, त्यांच्या स्वेच्छा निर्णयानुसार पुढील दरांनी अतिरिक्त अधिमुल्य स्विकारून इमारत, संरचना किंवा अन्य बांधकामे पुर्ण करण्यासाठी विहीत केलेला कालावधी वाढविण्यास परवानगी देवू शकतील.
- | | |
|---------------------------|------------------------|
| १ वर्षांपर्यंत | अधिमुल्याच्या ५ टक्के |
| १ ते २ वर्षांच्या दरम्यान | अधिमुल्याच्या १० टक्के |
| २ ते ३ वर्षांच्या दरम्यान | अधिमुल्याच्या २५ टक्के |
- (ऐ) विहीत केलेल्या रितीने जमिनीचा वापर करण्यास पट्टेदाराच्या असमर्थतेनंतर पट्ट्याचे निर्धारण करणे—
- जर आयुक्त यांची अशी खात्री झाली असेल की, विहीत केलेल्या रितीने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनीचा वापर पट्टेदाराच्या समर्थतेच्या पलीकडचे आहेत तर, ते भाडेपट्ट्याचे निर्धारण करू शकतात आणि पट्टेदाराने प्रदान केलेले अधिमुल्य हे आयुक्त निश्चित करतील त्याप्रमाणे सेवा आकारांच्या वजावटीनंतर परत करील. परंतु ते अधिमुल्याच्या १० टक्के पेक्षा अधिक असता कामा नये.
- (ओ) नियमांची शिथिलता—
- लेखी नोंदवावयाच्या कारणांसाठी शासनास त्यांच्या मते, विशेष स्वरूपाच्या प्रकरणाच्या बाबतीत या नियमांपैकी कोणताही नियम शिथिल करता येईल.

टीप—वेगवेगळ्या कालावधीकरीता, उपयोगाकरीता व वापराकरीता करण्यात येणा-या भाडेपट्ट्यांचे प्रचलित प्रारूप सोबत संलग्न आहे.

भाग - १०

१०. मिळकती वाटपाची पद्धती :

- (अ) (१) विनियोगाबाबत शासनाने सर्वसाधारण किंवा विशेष मंजूरी दिल्याशिवाय महानगरपालिकेकडे निहीत असलेली किंवा महानगरपालिकेद्वारे व्यवस्थापन केलेली कोणतीही शासकीय जमीन हस्तांतरित करता येणार नाही.
- (२) वरील पोटनियम (१) व अपवाद वगळता महानगरपालिकेकडे निहीत असलेल्या व संपादीत केलेल्या सर्व अन्य भूमीचा विनियोग महानगरपालिकेद्वारे पुढीलप्रमाणे करण्यात येईल.
- (एक) सार्वजनिक लिलाव करणे, किंवा
- (दोन) सार्वजनिक जाहिरातीद्वारे निविदा मागविणे, किंवा
- (तीन) कोणत्याही शासकीय, स्थानिक प्राधिकरण, शासनाचा उपक्रम असलेल्या किंवा शासकीय नियंत्रण असलेले सार्वजनिक क्षेत्रातले उपक्रम, निगमनिकाय, यांच्यापुढे प्रस्ताव ठेवणे किंवा त्यांचा प्रस्ताव स्विकारणे.
- (चार) अधिमुल्य किंवा अन्य मोबदला किंवा दोन्ही पुर्व निर्धारित करून त्या आधारे मराठी, हिंदी व इंग्रजी अशा प्रत्येकामधील किमान एका आघाडीच्या स्थानिक वर्तमानपत्रांमध्ये जाहिरात प्रकाशित करून नियमानुसार भूखंडाच्या वाटपासाठी पात्र असलेल्या व्यक्ती किंवा व्यक्तींच्या संस्थेकडून अर्ज मागविल आणि आवश्यकता असल्यास सोडतीच्या चिड्ड्या उचलून त्या अर्जावर ते वेळोवेळी निर्धारित करील त्याप्रमाणे नियमात यापुढे करण्यात येतील अशा तरतुदीनुसार निर्णय घेईल.
- (३) वाणिज्यिक, निवासी, औद्योगिक प्रयोजनाकरीता भूमीचा विनियोग—
- (अ) वाणिज्यिक, निवासी किंवा औद्योगिक प्रयोजनाच्या उपयोगासाठी राखून ठेवलेल्या भूमीचा लिलावाचा दिनांक, वेळ व ठिकाण यासह नियमानुसार निश्चित केलेल्या पद्धतीनुसार भूमीचा तपशील यासह योग्य जाहिरात दिल्यानंतर, निविदा मागवून किंवा सार्वजनिक लिलाव करून विनियोग करण्यात येईल.
- (आ) महानगरपालिकेच्या मालकीच्या व ताब्यातील शाळा, रुग्णालये व तत्सम मोठ्या प्रकल्पांसाठीच्या मोकळ्या व बाधीत जागावर संबंधित प्रकल्प करण्यास महापालिका असमर्थ असेल तर अशा मोकळ्या जागा दीर्घ मुदतीचे भाडेपट्ट्याने व प्रिमियमची रक्कम आकारून देण्यासाठी जाहीर निविदा मागवून संबंधित संस्थाकडून अर्ज मागविण्यात येतील.
- (इ) निविदेतील अटीनुसार पात्र संस्थापैकी कमाल प्रिमियमची रक्कम भरण्यास समर्थ असलेल्या संस्थेस जागा देण्याची शिफारस महानगरपालिका आयुक्त “महानगरपालिका” सभेस करतील.
- (ई) महानगरपालिका सभेची रीतसर मान्यता प्राप्त झाल्यानंतर निवड झालेल्या संस्थाकडून प्रिमियमची रक्कम भरून घेऊन आणि रीतसर करारनामा केल्यानंतर संबंधित मालमतेचा ताबा सदर संस्थेस देण्यात येईल.
- (उ) महानगरपालिकेच्या ताब्यातील व्यावसायिक गाळे नागरिकांकडून/संस्थाकडून जाहीर निविदा मागवून भाडेकराराने देण्यात येतील. जास्तीत-जास्त भाडे रक्कम देऊ इच्छिणा-या व महापालिकेच्या शर्तीनुसार पात्र अशा संस्थांची, नागरिकांची निवड करण्यात येईल व अशा निवड झालेल्या संस्थाबाबत “महानगरपालिका” सभेची मान्यता घेऊन, त्यांचेकडून रीतसर करारनामा करून, प्रिमियम रक्कम भरण्यात आल्यानंतर जागेचा ताबा देण्यात येईल.
- (ऊ) महानगरपालिकेच्या शाळांच्या इमारतीमधील काही वर्ग खोल्या शैक्षणिक वापरासाठी अन्य संस्थांना भाडेपट्ट्याने द्यावयाचे झाल्यास, त्या वर्ग खोल्या निविदा मागवूनच भाडेपट्ट्याने देण्यात येतील.
- (ए) महानगरपालिकेकडे उपलब्ध असलेल्या मालमत्ता पैकी काही मालमत्ता अंध, अपंग यांच्यासाठी देण्याचे आयुक्त यांनी स्थायी समितीच्या मान्यतेने ठरविल्यास अंध, अपंग व्यक्ती किंवा त्यांच्या संस्थाकडून जाहीर प्रकटनाद्वारे अर्ज मागविण्यात येतील. सदर अर्जाची छाननी करण्यात येऊन त्यांचे पात्रतेसंबंधात शासनाच्या समाजकल्याण विभागाचे अभिप्राय घेण्यात येतील. त्यातील पात्र व्यक्ती व संस्था यांना मुख्य सभेच्या मान्यतेने, रीतसर करारनामा करून आणि तीन महिन्यांचे भाड्याच्या रकमेएवढी अनामत रक्कम स्वीकारून, एक महिन्याचे भाडे घेऊन अथवा प्रिमियमची रक्कम घेऊन ताबा देण्यात येईल.
- (ऐ) झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेअंतर्गत आणि आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांचे पुनर्वसन योजनेअंतर्गत बांधीव निवासी गाळे, महानगरपालिकेच्या ताब्यात मालकीहक्काने आलेले आहेत, अशा निवासी गाळ्यांचे वाटप झोपडपट्टीधारक, रस्तारुंदी व विकास योजना आरक्षणामुळे

विस्थापित झालेल्या कुटुंबांना करण्यात येईल, अशा जागांसाठी, ज्या व्यक्तीकडून महानगरपालिकेकडे मागणी करण्यात येईल त्यांच्या पात्रतेबाबत खातरजमा करण्यात येऊन, त्यासाठी “महानगरपालिका” सभेची मान्यता घेण्यात येईल. त्यानंतर सदर जागा रीतसर करारनामा करून व अनामत रक्कम स्विकारून भाडेपट्ट्याने देण्यात येईल. ही प्रक्रिया होईपर्यंत सदर गाळे ११ महिन्यांच्या कराराने तात्पुरत्या स्वरूपात संबंधित कुटुंबास देणेचा अधिकार आयुक्तांना राहिल.

- (ओ) नागपूर महानगरपालिका जागेवर वसलेल्या घोषित झोपडपट्ट्यांमधील पात्र झोपडपट्टी धारकांना त्यांच्या भोगवट्याखालील “जमिनीचे पट्टे” शासनाचे नियमानुसार देण्यात येतील.
- (औ) आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांसाठी राखीव गाळे वगळून महानगरपालिकेकडे मालकीहक्काने उपलब्ध असलेल्या गाळ्यापैकी ५० टक्केपर्यंत निवासी गाळे विहित पद्धतीद्वारे पात्र ठरणा-या महानगरपालिका सेवकांना वरील अटी शर्तीच्या अधीन राहून दीर्घ मुदतीच्या कराराने मुख्य सभेच्या मंजुरीने देता येतील.

भाग - ११

११. संयुक्त प्रकल्प :

महानगरपालिकेच्या जागेवर अगर इमारतीमध्ये संयुक्त प्रकल्प राबविण्यासाठी जाहीर निविदा मागवून जास्तीत-जास्त मोबदला देणा-या व्यक्ती/संस्थेस नेमून त्यांच्या सहकार्याने संयुक्त प्रकल्प राबवता येईल. जर प्रकल्प अव्यावसायिक/समाजोपयोगी (Not for Profit) असेल तर जाहीर निवेदनाद्वारे अर्ज मागवून सुयोग्य व्यक्ती/संस्थेची निवड करण्याचे अधिकार महानगरपालिकेस राहतील. व्यायामशाळा, समाज मंदिरे, अभ्यासिका व तत्सम कारणाकरीता महानगरपालिका अथवा आमदार, खासदार निधीमधून बांधण्यात येणा-या इमारती ज्यांचा उपयोग सर्वसामान्य नागरिकांसाठी केला जातो, त्या मार्गे कोणत्याही व्यावसायिक उत्पन्नाचा हेतू नसतो अशा बांधलेल्या जागा त्या भागातील नागरिकांच्या वापरासाठी खालीलप्रमाणे देता येतील.

- (अ) १५०० चौरस फुटापर्यंत बांधकाम केलेल्या व्यायामशाळा, अभ्यासिका, समाज मंदिर व तत्सम इमारत ज्या वॉर्डात किंवा प्रभागात असेल अशा प्रभागातील/वॉर्डातील सामाजिक काम करणा-या नोंदणीकृत संस्थेकडून अर्ज स्वीकारून, अशा संस्थांना व्यवस्थापन व देखभालीसाठी स्थायी समितीमार्फत मुख्य सभेच्या मान्यतेने देता येतील.
- (आ) व्यवस्थापन व देखभाल यावरील येणारा खर्च भागविण्यासाठी योग्य ते शुल्क आकारण्याची संस्थेस मुभा राहिल. तथापि, हे शुल्क निश्चित करतांना आयुक्तांची पूर्वपरवानगी घेणे बंधनकारक असेल.
- (इ) अशाप्रकारे संयुक्त प्रकल्प राबवित असतांना संबंधित संस्थेकडून महानगरपालिकेस व देय होणा-या मोबदल्यांचे स्वरूप महापालिका आयुक्त स्थायी समितीचे मान्यतेने ठरवतील व ते संबंधित व्यक्ती/संस्थेस बंधनकारक असेल.
- (ई) या संस्थाना किमान ५ वर्ष व्यवस्थापन व देखभाल पाहण्याकरीता देण्यात येईल. या संबंधित व्यक्ती/संस्थांनी महानगरपालिकेच्या अटी व नियमांचे पालन न केल्यास त्यांचे व्यवस्थापन काढून घेण्याचा अधिकार आयुक्तांना राहिल.

भाग - १२

१२. महानगरपालिकेच्या मालमत्तेचे हस्तांतरण :

- (अ) महानगरपालिकेच्या कोणत्याही मालमत्ता अथवा बांधीव गाळे ज्या संबंधित संस्था/व्यक्ती यांना दीर्घ मुदतीचे भाडेकराराने विशिष्ट कारणासाठी देण्यात आल्या असतील अशा मिळकती संबंधित संस्था/व्यक्ती महानगरपालिकेच्या परवानगीशिवाय परस्पर पोट-भाड्याने अन्य संस्था/व्यक्ती यांना देणे अनुज्ञेय होणार नाही.
- (आ) वर उल्लेख केलेल्या मालमत्ते संबंधित संस्था/व्यक्ती यांना आवश्यकता नसेल तर त्या महापालिकेस परत करणे आवश्यक असेल अथवा ज्या विशिष्ट हेतूच्या दृष्टीने अशा मालमत्तेचे वाटप करण्यात आले असून त्या हेतूबाबत पात्र असणा-या संस्था/व्यक्ती यांना महापालिकेची पूर्वपरवानगी घेऊन अशा मालमत्ता उर्वरित करार कालावधीसाठी हस्तांतरीत करता येतील. मात्र अशा हस्तांतरणासाठी संबंधित जागेचे मूल्य व पूर्वीच्या संस्था/व्यक्ती यांचेकडून आकरण्यात आलेले मूल्य यांच्यातील फरकांचे निवासी वापरासाठी २५ टक्के व व्यापारी वापरासाठी ५० टक्के हस्तांतरण फी आकरण्यात येईल. तसेच ज्या संस्थेस/व्यक्तीस संबंधित मालमत्ता हस्तांतरीत करावयाची आहे अशा संस्था/व्यक्ती यासाठी मुख्य सभेची मान्यता घेऊन व पुन्हा त्यांचेबरोबर रितसर करारनामा करून घेऊन आणि हस्तांतरण फी भरून घेऊन असे हस्तांतरण करण्यात येईल.

भाग - १३

१३. तात्पुरत्या प्रयोजनाकरीता भाड्याने देणे :

महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांचे शासन निर्णय क्र. जमीन-१०९४-प्र.क्र.५८-ज-१, दिनांक ३ मार्च २००७ अन्वये नागपूर महानगरपालिका हद्दीतील मनपाच्या मालकीच्या मोकळ्या जागा व इमारती विविध प्रासंगिक कार्यक्रमासाठी तात्पुरत्या प्रयोजनाकरीता (विवाह व स्वागत समारंभ, करमणुकीचे कार्यक्रम, धार्मिक कार्यक्रम, सर्कस) भाड्याने देण्याकरिता आकारण्यात येणा-या भाड्याचे दर शासन निर्णयात नमूद असून हे दर हा निर्णय लागू झाल्यापासून पुढील तीन वर्षांपर्यंत लागू राहण्याचे व त्यानंतर प्रत्येक तीन वर्षांनंतर सरसकट १० टक्के वाढ करण्याबाबत शासन निर्णयात नमूद करण्यात आले आहे. उक्त शासन निर्णयामध्ये नमूद करण्यात आलेले दर व तसेच शर्ती व अटी नागपूर महानगरपालिकेच्या मालमत्तांना लागू असतील.

शासन निर्णय दिनांक ३ मार्च २००७ पासून अंमलात आल्याने त्यानुसार दिनांक ३-३-२०१६ पासूनच्या भाडेदराची गणना करून त्याचे विवरण-पत्र खाली दिलेले आहे. दिनांक ३-३-२०१६ पासून निश्चित करण्यात आलेले भाड्याचे दर दिनांक ३-३-२०१९ पावेतो लागू राहतील.

तात्पुरत्या प्रयोजनाकरीता भाडेतत्वावर देण्याकरिता आकारण्यात येणारे दर

अ.क्र.	प्रयोजन	दिनांक ३-३-२००७ पासून	दिनांक ३-३-२०१६ पासून
१	विवाह व स्वागत समारंभ	रु. ५०० दर प्रति १०० चौ.मी.	रु. ६०० दर प्रति १०० चौ.मी.
२	प्रदर्शने :		
	(अ) वाणिज्यिक/औद्योगिक	रु. १०० दर प्रति १०० चौ.मी.	रु. १२० दर प्रति १०० चौ.मी.
	(ब) सेवाभावी संस्था	रु. ५० दर प्रति १०० चौ.मी.	रु. ६० दर प्रति १०० चौ.मी.
	(क) शासकीय/निमशासकीय संस्था व महामंडळे	रु. २५ दर प्रति १०० चौ.मी.	रु. ३० दर प्रति १०० चौ.मी.
३	सर्कस, प्रायोगिक सोहळे व इतर इतर प्रयोजने	रु. २५ दर प्रति १०० चौ.मी.	रु. ३० दर प्रति १०० चौ.मी.
४	धार्मिक व सांस्कृतिक कार्यक्रम	रु. १० दर प्रति १०० चौ.मी.	रु. १२ दर प्रति १०० चौ.मी.

यासंबंधी पुढील अटी व शर्ती विहित करण्यात येत आहेत.

- (अ) मनपाच्या मोकळ्या शासकीय जमिनी/मैदाने प्रदर्शने, धार्मिक व सांस्कृतिक कार्यक्रम आणि करमणुकीचे कार्यक्रम यांना भाड्याने देताना एका वेळी १० दिवसांपेक्षा जास्त दिवसांसाठी देण्यात येणार नाही. सर्कशीकरीता ४५ दिवसांपेक्षा (सर्कस उभारणे आणि काढणे हा कालावधी अंतर्भूत) जास्त कालावधीसाठी भाड्याने देण्यात येणार नाही.
- (आ) निश्चित केलेल्या भाड्याच्या दरानुसार येणा-या भाड्याच्या रकमेएवढी रक्कम अनामत रक्कम म्हणून घेण्यात येईल.
- (इ) मनपाच्या मैदानांचा वापर प्राथम्याने क्रिडा व प्रयोजनासाठी करण्यात येईल. त्यानंतरही मैदाने रिक्त राहिल्यास ती विषयाधीन प्रयोजनासाठी देण्यात येतील.
- (ई) ज्या स्थितीत जमिनीचा/मैदानाचा ताबा संस्थेस देण्यात आला आहे, त्याच स्थितीत मैदाने संबंधित अधिका-यास परत करण्याची हमी संस्थेकडून लेखी हमीपत्राच्या स्वरूपात घेण्यात येईल. तसेच त्याच स्थितीत मनपास परत न केल्यास त्यांच्या डागडुगीचा खर्च त्यांच्या अनामत रकमेतून वजा करण्यात येऊन उर्वरित अनामत रक्कम संपूर्ण भाडेवसूली केल्यानंतर संस्थेस परत करण्यात येईल.
- (उ) अशी मैदाने/मोकळ्या मनपाच्या जमिनी भाड्याने मिळण्यासाठीची नोंदणी मनपा आयुक्त यांच्याकडे करण्यात यावी व अशी मैदाने/मोकळ्या शासकीय जागा भाड्याने देताना मनपा आयुक्त यांनी प्रथम येणा-यास प्राधान्य या तत्त्वावर भाडेपट्ट्याने वितरण करतील.
- (ऊ) या मोकळ्या जमिनी आणि मैदाने वाणिज्यिक संस्था, सेवाभावी संस्था आणि शासकीय संस्था यांना प्रासंगिक प्रयोजनासाठी उपलब्ध करून देण्यात येतील.
- (ए) जमिनीचा/मैदानाचा ताबा संबंधितांना देण्यापूर्वी संपूर्ण भाडे आणि अनामत रक्कम आगाऊ वसूल करण्यात येईल.

- (ऐ) अर्जदाराने सदर कार्यक्रमासाठी पोलीस आयुक्त/पोलीस अधीक्षक अथवा स्थानिक पोलीस अधिकारी यांची आवश्यक ती पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक राहिल. त्याचवेळी ध्वनीक्षेपकाच्या वापरामुळे ध्वनीप्रदूषण होऊ नये याची दक्षता घ्यावी लागेल. तसेच पोलीस आयुक्त/पोलीस अधीक्षक अथवा स्थानिक पोलीस अधिकारी यांनी घालून दिलेल्या कालावधीपर्यंतचे ध्वनीक्षेपकाचा वापर करावा आणि सदर समारंभामुळे आसपासच्या रहिवाशांना त्रास होणार नाही तथा वाहतुकीस कोणत्याही प्रकारचा अडथळा निर्माण होणार नाही याचीही दक्षता अर्जदाराने घ्यावी.
- (ओ) मनपा जमिनीवरील कार्यक्रमाच्या आयोजनाकरीता ज्या प्राधिका-यांच्या मंजूरी आवश्यक आहेत त्या प्राप्त करण्याची जबाबदारी संबंधित संस्थेची राहिल. मनपाने जमीन वापरण्यास परवानगी दिली. याचा अर्थ सर्व प्रकारची मंजूरी संबंधित कार्यक्रमास प्राप्त झाली असे समजता येणार नाही.

भाग - १४

१४. मालमत्तेची विक्री :

महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमाचे कलम ७९(क) नुसार आयुक्तांना महानगरपालिकेच्या मंजूरीने, महानगरपालिकेच्या मालकीची स्थावर मालमत्ता विकणे बाबतची तरतूद आहे. नागपूर महानगरपालिकेच्या उपयोगात नसलेल्या बंद शाळा इमारती तसेच कुठल्याही कारणाने त्याचा विनियोग होत नसल्यास तसेच पुढे देखील अशी मालमत्ता उपयोगात न येण्याची खात्री पटल्यास अशा मालमत्तेची महानगरपालिकेद्वारे विक्री/हस्तांतरण करण्यात येईल.

मालमत्तेच्या विक्रीसंबंधी तरतुदी,

- (१) महानगरपालिकेच्या मालकीची कोणतीही स्थावर मालमत्ता अथवा त्या मालमत्तेचा कोणताही हक्क विकण्याच्या मोबदल्यात महानगरपालिकेस प्राप्त होणारा मोबदला चालू बाजार किंमतीपेक्षा कमी असणार नाही.
- (२) कोणत्याही विशिष्ट विश्वस्तव्यवस्थेच्या प्रयोजनासाठी महानगरपालिकेमध्ये विहित असलेली कोणतीही मालमत्ता ज्या प्रयोजनासाठी ती धारण करण्यात आली असेल त्यास बाधा येईल अशारीतीने विकता येणार नाही.
- (३) शासनाने महानगरपालिकेकडे हस्तांतर केलेली कोणतीही मालमत्ता समुचित शासनाच्या पूर्वमंजूरी वाचून, हस्तांतराच्या शर्तीविरुद्ध अशा कोणत्याही रीतीने विकता येणार नाही.

भाग - १५

१५. तरतुदींचा अर्थ लावणे व शास्ती :

- (१) वरील नियमात काहीही अंतर्भूत असेल तरी कोणत्याही जागा/मालमत्तेचा विनियोग विस्थापित व्यक्ती आणि केन्द्र/राज्य शासनाची कार्यालये/अंगीकृत उपक्रम व उक्त नियमातील ११(अ) मधील मिळकती वगळता जाहीर निविदा मागवूनच करण्यात येईल.
- (२) या नियमातील तरतुदींचा अर्थ लावणे, त्याची अंमलबजावणी करण्याकरिता उचित अटी/शर्तीचे करार करणे, त्याचे अनुपालन न झाल्यास विहित पद्धतीने शास्ती लादणे इत्यादींबाबत आयुक्त यांचा अधिकार अंतिम असेल.

परिशिष्ट १

मनपा ठराव क्रमांक ३३६, दिनांक २५-११-२००८ व ठराव क्रमांक ३७३, दिनांक १०-२-२००९ नुसार महानगरपालिका सभागृहाने मान्य केलेल्या प्रस्तावानुषंगाने मंजूर तरतुदी

१. वार्षिक भू-भाटक (ग्राऊंड रेंट) मध्ये करावयाची वाढ :-

- (अ) ३० वर्षीय भाडेपट्ट्याची मुदत संपल्यानंतर फक्त नूतनीकरण करून देतेवेळी भूखंडाच्या प्रचलित भू-भाटकामध्ये ३ पटीने वाढ करून नूतनीकरण करून देण्यात येईल, मात्र भाडेपट्टा करून देतेवेळी ज्या प्रकरणामध्ये निरंतर भाडेपट्टा (Perpetual Lease) असा उल्लेख असला तरी भाडेपट्ट्याचा कालावधी ३० वर्षे गृहीत धरून वार्षिक भू-भाटकामध्ये ३ पटीने वाढ करण्यात येईल.

२. नामांतरण प्रकरणे निकाली काढणे :-

- (अ) भूखंडधारकाचे मृत्युनंतर वारसान हक्कानुसार नामांतरण करावयाचे झाल्यास रु. १ प्रती चौ. फूट दराऐवजी सरसकट रु. १००० नामांतरण शुल्क आकारण्यात येईल.

- (ब) भूखंड अथवा बहुमजली सदनिकेच्या अनधिकृत हस्तांतरण प्रकरणी नामांतरण करावयाचे असल्यास प्राप्त होणा-या दंडाची रक्कम नामांतरण शुल्क गृहीत धरण्यात येईल.
- (क) भूखंड अथवा बहुमजली सदनिकेच्या अधिकृत हस्तांतरण प्रकरणी नामांतरण करावयाचे असल्यास रु. १ प्रती चौ.फूट दराने भूखंडाचे अथवा सदनिकेच्या क्षेत्रफळावर नामांतरण शुल्क आकारण्यात येईल.

३. रहिवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक स्वरूपाचे भूखंड आणि बांधकाम केलेल्या सदनिका व प्रस्तावित बहुमजली सदनिका इत्यादीच्या हस्तांतरणास परवानगी देणे आणि हा ठराव (दिनांक २५-११-२००८) मंजूर होण्यापूर्वी झालेले अनधिकृत हस्तांतरण नियमित करणे :—

फक्त रहिवासी वापराचे भूखंड आणि बांधकाम केलेल्या रहिवासी सदनिका व प्रस्तावित बहुमजली रहिवासी सदनिका इ. च्या हस्तांतरणास परवानगी देणे किंवा यापूर्वी झालेले हस्तांतरण नियमित करणे. याकरीता खालीलप्रमाणे भूखंडाचे/सदनिकांचे एकूण क्षेत्रफळावर प्रचलित बाजार मूल्य दरानुसार येणा-या खुल्या जागेच्या किंमतीवर खालीलप्रमाणे टक्केवारी शुल्क आकारण्यात येईल.

- (अ) एकूण क्षेत्रफळ २५००.०० चौ. फूटपर्यंत असल्यास ४ टक्के.
- (ब) एकूण क्षेत्रफळ २५०१.०० ते ५०००.०० चौ. फूटपर्यंत असल्यास ८ टक्के.
- (क) एकूण क्षेत्रफळ ५००१.०० चौ. फूटापेक्षा अधिक असल्यास १२ टक्के.
- (ड) या व्यतिरिक्त अ, ब, क मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे औद्योगिक वापराच्या भूखंडाबाबत उपरोक्त दरानुसार येणा-या किमतीचे १.५ पट वाढ करण्यात येईल.
- (इ) या व्यतिरिक्त अ, ब, क, ड मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे वाणिज्यिक वापराच्या भूखंडाबाबत उपरोक्त दरानुसार येणा-या किमतीचे १.५ पट वाढ करण्यात येईल.
- (फ) नगर रचना विभागाचे बाजार मूल्य दर (रेडीरेकनर) अस्तित्वात येण्यापूर्वी (१९८९ पुर्वी) खरेदी-विक्रीचे व्यवहार झाले असल्यास अशा प्रकरणात विक्रीमूल्य हे बाजार मूल्य किंमत गृहीत धरण्यात येईल.
- (फ) नंतर खालीलप्रमाणे (ग) चा समावेश करण्यात यावा.
- (ग) मनपातर्फे रहिवासी/एक रहिवासी घर/वाणिज्यिक इत्यादी वापरांकरिता नागपूर शहराचे मंजूर विकास योजना २००० प्रमाणे व विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे अनुज्ञेय वापराकरीता रहिवासी/एक रहिवासी घर/वाणिज्यिक/औद्योगिक करीता परवानगी घ्यावी लागेल व परवानगी देतेवेळी भाडेपट्ट्यात नमूद असलेले वापरांत बदल होत असल्यास अ, ब, क मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे शुल्क आकारण्यात येईल.

४. हा ठराव मंजूर झाल्यानंतर (दिनांक २५-११-२००८) रहिवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक स्वरूपाचे सर्वच भूखंड आणि बहुमजली सदनिकेचे अनधिकृत हस्तांतरण झाल्यास अशी प्रकरणे नियमित करणे.

अशा प्रकरणी नियमित करावयाचे असल्यास खालीलप्रमाणे भूखंडाचे/सदनिकांचे एकूण क्षेत्रफळावर प्रचलित बाजार मूल्य दरानुसार येणा-या किमतीच्या मुद्दा क्र. ३ मध्ये नमूद केलेल्या रकमेच्या २ पट रक्कम आकारण्यात येईल.

५. रहिवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक स्वरूपाचे भूखंडाचे विभाजन हा ठराव मंजूर (दिनांक २५-११-२००८) होण्यापूर्वी अनधिकृतपणे झाले असल्यास आणि हा ठराव मंजूर झाल्यानंतर (दिनांक २५-११-२००८) प्रस्तावित विभाजन असल्यास अशी प्रकरणे विकास नियंत्रण नियमावलीचे तरतुदीनुसार नियमित करणे :—

अशी विभाजनाची प्रकरणे नियमित करावयाची असल्यास विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार खालीलप्रमाणे भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळावर प्रचलित बाजार मूल्य दरानुसार येणा-या किंमतीवर खालीलप्रमाणे विभाजन शुल्क आकारण्यात येईल.

(अ) वारसानहक्कानुसार असल्यास १ टक्का

(ब) वारसानहक्काव्यतिरिक्त असल्यास २ टक्के

६. रहिवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक स्वरूपाचे भूखंडाचे विभाजन हा ठराव मंजूर झाल्यानंतर (दिनांक १०-२-२००९) अनधिकृतपणे झाले असल्यास अशी विभाजनाची प्रकरणे नियमित करावयाची असल्यास विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार खालीलप्रमाणे भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळावर प्रचलित बाजार मूल्य दरानुसार येणा-या किंमतीवर खालीलप्रमाणे शुल्क आकारण्यात येईल.

(अ) वारसानहक्कानुसार असल्यास १.५ टक्के

(ब) वारसानहक्काव्यतिरिक्त असल्यास ३ टक्के

(क) तसेच ठराव मंजूर झाल्यानंतर (दिनांक १०-२-२००९) भूखंडधारक भूखंड विभाजनाची परवानगी मागत असल्यास मुद्दा क्रमांक ५ मध्ये नमूद केलेले शुल्क आकारण्यात येईल.

७. रहिवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक स्वरूपाचे भूखंडाचे एकत्रीकरण हा ठराव मंजूर (दिनांक २५-११-२००८) होण्यापूर्वी / झाल्यानंतर, अधिकृतपणे / अनधिकृतपणे झाले असल्यास अथवा प्रस्तावित परवानगी मागीत असल्यास अशी प्रकरणे विकास नियंत्रण नियमावलीचे तरतुदीनुसार नियमित करणे :-

मनपाचे दोन किंवा त्यापेक्षा अधिक भूखंड एकत्रित करणे तसेच मनपाचे भूखंड व इतर भूखंड (खाजगी, शासकीय व इत्यादी) एकत्रीकरणाची प्रकरणे नियमित करावयाची असल्यास विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार खालीलप्रमाणे भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळावर प्रचलित बाजार मूल्य दरानुसार येणा-या किमतीवर १ टक्का एकत्रीकरण शुल्क आकारण्यात येईल.

८. रहिवासी वापराचे भूखंडावर स्वतःचे / स्वतःचे कुटुंबाचे वापराकरीता बांधकाम करीत असल्यास त्याला कोणतेही शुल्क न आकारता नकाशाचे मंजूरीकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येईल. परंतु अशा भूखंडावर बहुमजली सदनिकाचे बांधकाम करीता परवानगी मागीत असल्यास मुद्दा क्र. ३ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे शुल्क आकारण्यात येईल.

९. जे कॉर्नरचे भूखंड आहेत अशा ठिकाणी पूर्वी लिज देतांना टॅनजंट (गोलाकार) न कापता पूर्ण आयाताकृती भूखंडाची लिज करून दिली होती. तसेच कॉर्नरचे भूखंड नियमित भूखंडापेक्षा कमी किंवा जास्त क्षेत्रफळाचे असतांना अनेक ठिकाणी लिज देतांना त्या ले-आऊट्समधील नियमित भूखंडाचे क्षेत्रफळाएवढीच लिज करून देण्यात आलेली आहे.

वरील प्रकरणी लिज नविनीकरण करतांना प्रत्यक्ष मौक्यावर जागा मोजणी करून जागा कमी किंवा जास्त असेल त्याप्रमाणे हे लिज नविनीकरण करण्यात येवून आधी झालेल्या चुकीची दुरुस्ती करण्यात येईल. तसेच अशा भूखंडाची टॅनजंट कापल्यावर गोलाकारामुळे जे क्षेत्रफळ कमी झाले तेवढे कमी करून हे लिज नविनीकरण करण्यात येईल. भूखंड वाटपाचे वेळी जे क्षेत्रफळ प्रत्यक्षात दिले होते, परंतु लिजडिड करतांना त्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ चुकीने कमी लिहिल्या गेले अशा प्रकरणात भूखंडाचे क्षेत्रफळ वाढले असल्यास अतिरिक्त जागेची किंमत जागेचा ताबा ज्यावेळी दिला त्यावेळेच्या भूखंडाचा मूळ दराने वसूल करतांना येणा-या रकमेवर ताबा दिल्याच्या दिवसापासून द.सा.द.शे. १८ टक्के दराने व्याज घेण्यात येईल. ही अट मूळ भूखंडाधारकाला लागू राहिल :

परंतु भूखंडाचे हस्तांतरण झाले असल्यास अशा भूखंडाबाबत नगर रचना विभागाचे प्रचलित बाजार मूल्य दरानुसार येणारी किंमत ही प्रिमियमची रक्कम म्हणून गृहीत धरून आकारणी करण्यात येईल. तसेच सदरु रकमेवर २.५ टक्के प्रमाणे वार्षिक ग्राऊंड रेंट आकारण्यात येईल. (ग्राऊंड रेंट) कायम ठेवण्यात येईल या शब्दांचा समावेश करण्यात यावा.

१०. रहिवासी/वाणिज्यिक/औद्योगिक स्वरूपाचे भूखंडावर विकास नियंत्रण नियमावलीचे तरतुदीनुसार मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम करण्याकरीता बँकेकडून कर्ज घेण्यासाठी परवानगी मागीत असल्यास अशा प्रकरणी भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळावर प्रचलित बाजार मूल्य दरानुसार येणा-या किमतीवर ०.५ टक्के शुल्क आकारून परवानगी देण्यात येईल. (सदनिकेच्या बाबतीत घटकाच्या त्याच्या वाट्याला असलेल्या जमिनीच्या अविभक्त किंमतीच्या हिस्स्याच्या किमतीला अनुसरून हे शुल्क आकारण्यात येईल).

११. भूखंडाचे नामांतरण, नूतनीकरण, हस्तांतरण, विभाजन, एकत्रीकरण, बांधकाम परवानगी, बांधकामासाठी कर्ज घेण्यासाठी परवानगी, दस्ताऐवज नोंदणी इ. करीता रु. ५०० प्रशासकीय शुल्क आकारण्यात येईल.

१२. वरील परिच्छेद १ ते ११ मध्ये सदनिकेचे क्षेत्रफळ म्हणजेच सदनिका किंवा गाळा यांचे संदर्भात त्या सदनिका किंवा गाळा धारकांच्या वाट्याला येणा-या अविभक्त घटकाच्या जमिनीच्या हिस्स्याची किंमत गृहीत धरण्यात येईल.

१३. वरील परिच्छेदामध्ये उल्लेख केलेले प्रचलित बाजार मूल्य दर याचा अर्थ शासनाने जाहीर केलेले त्यावर्षीचे म्हणजेच विक्रीपत्र झालेल्या वर्षाचे प्रचलित गणना शीर्ष (रेडीरेकनर) गृहीत धरण्यात येईल. प्रचलित गणना शीर्ष (रेडीरेकनर) अस्तित्वात येण्यापूर्वी (१८८९) पूर्वी त्यावेळेचे विक्रीमूल्य हे बाजार मूल्य म्हणून गृहीत धरण्यात येईल.

१४. वरील १ ते १३ व्यतिरिक्त इतर अतिरिक्त प्रस्ताव / नियमितीकरण करावयाचे असल्यास २५०० फुटापर्यंतच्या भूखंडासंबंधी या शब्दांचा समावेश करण्यात यावा. तसेच निगम आयुक्त आपल्या ऐच्छिक अधिकारात निर्णय घेऊन तशी प्रकरणे निकालात काढतील, या शब्दानंतर मात्र २५०१ चौ. फुटाचे जास्त असलेल्या भूखंडासंबंधी निगम आयुक्त, स्थायी समितीच्या पूर्वपरवानगीने निर्णय घेतील.

तसेच अनधिकृतपणे हस्तांतरित करून घेणारे भूखंडधारक/सदनिकाधारक यांनी हस्तांतरण नियमित करून घेण्याकरिता प्रस्ताव कार्यालयात सादर न केल्यास अशा प्रकरणात हस्तांतरणाच्या तारखेपासून हस्तांतरण संबंधात संबंधित दस्ताऐवजासह अर्ज सादर करेपर्यंत आकारण्यात येणा-या दंडाच्या रकमेवर द.सा.द.शे. १८ टक्के तसेच अर्ज सादर केलेल्या तारखेपासून १२ टक्के व्याज आकारण्यात येईल.

नागपूर :
दिनांक १५ जून २०१७.

अश्विन मुद्गल,
आयुक्त,
नागपूर महानगरपालिका, नागपूर.